



## STADTTEIL GLATTPARK GESTALTUNGS - RICHTLINIEN

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Zweck.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Anforderungen an Bauten und Freiräume.....	4
2.1	Anforderungen an die Nutzung.....	4
2.2	Anforderungen an die Freiraumgestaltung.....	4
2.3	Anforderungen an Bauten im Dienstleistungs- u. Mischbereich.....	5
2.4	Anforderungen an Bauten im Wohnbereich.....	5
2.5	Ökologische Bauweise.....	5
2.6	Signaletik und Aussenwerbung.....	6
2.7	Entsorgung.....	6
2.8	Feuerwehr-Zufahrten.....	6
<b>3.</b>	<b>Hinweise zum Baubewilligungsverfahren.....</b>	<b>7</b>
3.1	Empfehlung: Durchführung von Konkurrenzverfahren.....	7
3.2	Baubehörde / Baukollegium.....	7
3.3	Modell.....	7
3.4	Ausnahmen / Abweichungen.....	7
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>8</b>
<b>Freiraumelemente / Gestaltungsprinzipien</b>	<b>.....</b>	<b>9</b>
Grünkorridore.....		9
Boulevard Lilienthal.....		10
Quartierstrassen.....		12
Thurgauer- / Voisinstrasse.....		15
Glattparkstrasse.....		17
Hamilton – Promenade (Bestandteil Opfikerpark).....		18
Alle Privatbereiche gemäss Freiraumkonzept.....		19
Gebiete mit Zeilenbebauung (Art. 7bis SBV und Plan 3 SBV).....		19

Vom Stadtrat Opfikon verabschiedet am 21. August 2001,  
revidiert am 17. November 2009.

# 1. Einleitung

---

## 1.1 Zweck

Qualitätssicherung Ziel der Gestaltungs-Richtlinien ist die Sicherung der architektonischen, siedlungsgestalterischen und freiräumlichen Qualität des neuen Stadtteils Glattpark.

Hohe Qualität als gemeinsamer Nenner soll ein positives Image schaffen (Adresse).

Grundlage für die Projektbeurteilung Die Richtlinien dienen der Bewilligungsbehörde (Bauausschuss und Abteilung Bau und Infrastruktur) und dem begleitenden Baukollegium als Basis für die Beurteilung.

Vereinfachung Baubewilligungsverfahren Die Gestaltungs-Richtlinien dienen Bauherrschaft, Architekten und Landschaftsarchitekten als Projektierungshilfe.

Das Berücksichtigen der Richtlinien sowie eine frühzeitige Kontaktnahme und Zusammenarbeit mit der Baubehörde kann das Bewilligungsverfahren vereinfachen und beschleunigen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage Die Gestaltungs-Richtlinien stützen sich vor allem auf § 238 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz) sowie auf Art. 4 und 14 SBV (Sonderbauvorschriften Glattpark, vom 6. Oktober 2011).

## 2. Anforderungen an Bauten und Freiräume

---

### 2.1 Anforderungen an die Nutzung

Öffentliche Nutzungen

Alle öffentlichen Nutzungen mit Publikumsverkehr sind wenn möglich entlang dem Boulevard Lilienthal zu konzentrieren.

Auf eine qualitativ hochstehende Ausstattung (Quartiersversorgung) wird grosser Wert gelegt.

Arkaden am Boulevard

Bei publikumsintensiven Nutzungen können am Boulevard durch Zurückversetzen der Erdgeschosse Arkaden, Schlechtwetterbereiche, etc. geschaffen werden; die Pflichtbaulinie gilt dann nur für die Obergeschosse.

Gewerbliche Verpflegungseinrichtungen

Alle gewerblichen Verpflegungseinrichtungen (inkl. Kantinen) sind im Erdgeschoss in Richtung Publikumsverkehr anzuordnen und wenn möglich öffentlich zugänglich zu machen.

### 2.2 Anforderungen an die Freiraumgestaltung

Freiraumkonzept Glattpark

Die Gestaltung und Nutzung im öffentlichen und privaten Bereich richtet sich nach den Sonderbauvorschriften (SBV Art. 14) und nach dem Freiraumkonzept Glattpark gemäss Anhang. Die Gestaltung folgender Freiräume steht dabei im Vordergrund:

- Grünkorridore (Servitutsbereich / Privatbereich)
- Boulevard Lilienthal
- Quartierstrassen
- Bereiche zwischen Hochbauten und Thurgauerstrasse resp. Glattparkstrasse resp. Autobahn.

Sicherstellung mittels Umgebungsplan

Die Sicherstellung der im Freiraumkonzept Glattpark festgelegten Gestaltungsprinzipien erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan.

Übrige Freiräume

Der übrige private Freiraum soll sich am Charakter und an der Qualität der öffentlichen Aussenräume orientieren. Insbs. sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Sicherheit im öffentlichen Raum

Dem Sicherheitsaspekt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken (sorgfältige und übersichtliche Gestaltung der Erschliessungsbereiche, gute Sichtverbindungen, keine Nischen im Erdgeschossbereich, geeignete Bepflanzung und Beleuchtungskonzept, etc.).

## 2.3 Anforderungen an Bauten im Dienstleistungs- u. Mischbereich

Allgemeines	Die Sonderbauvorschriften mit ihren Bestimmungen und die Pläne 1 bis 4 zu den SBV sind zu berücksichtigen.
Blockrandbebauung (Dienstleistungsbereich Da und Mischbereich Mb)	Die Blockrandbebauung ist das städtebauliche Grundmuster in diesen Gevierten. Sie ist weder einheitlich noch durchgehend gleich gestaltet, sollte in ihrem Grundtypus jedoch erkennbar bleiben.
Städtebauliche Prinzipien	Entlang Thurgauerstrasse, und Boulevard Lilienthal gelten folgende Prinzipien: Bauen auf die Baulinie; Besetzen der Ecken und Ränder, Realisierung einer einheitlichen Gebäudehöhe (max. Gebäudehöhe)
Eckparzelle Thurgauer- / Glattpark-strasse (Mischbereich Ma)	Im Falle einer Hochhausbebauung gemäss SBV Art. 16, Abs. 3 kann der Stadtrat die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens verlangen. Anforderungen für diesen städtebaulichen Akzent sind in Absprache mit den Behörden zu definieren: z.B. „durchlässiges“ Sockelgeschoss, publikumsintensive Nutzung, Platzgestaltung etc.
Dachformen	In der Regel sollen Flachdächer vorgesehen werden. Technische Dachaufbauten dürfen nur zurückhaltend in Erscheinung treten und sind Bestandteile des architektonischen Gesamtkonzeptes.

## 2.4 Anforderungen an Bauten im Wohnbereich

Erdgeschosswohnungen	Überhohe EG-Wohnungen sind bevorzugt; bei EG-Wohnungen mit direktem Zugang zum Aussenraum ist dieser besonders sorgfältig zu gestalten. (Berücksichtigung Gestaltungsprinzipien gemäss Anhang 1)
----------------------	--

## 2.5 Ökologische Bauweise

Alle Bauteile, die in Zusammenhang mit Energieeinsparungen oder Ökologie stehen (Sonnenkollektoren, Regenauffangbecken, Abfalleinrichtungen, usf.) werden besonders begrüsst (entsprechend Label „Energistadt Opfikon“).

Bei der Realisierung der Hochbauten wird die Anwendung des aktuellen MINERGIE-Standards (z. B. kontrollierte Lüftung) und/oder die Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft empfohlen.

Jedes Gebäude hat einen öffentlich erkennbaren Anteil an Grünelementen vor oder im Zusammenspiel mit dem Gebäude (in Abstimmung mit dem Charakter der öffentlichen Freiräume).

## 2.6 Signaletik und Aussenwerbung

Das aktuelle Informations- und Wegweisungskonzept ist zu berücksichtigen („Signaletik in Glattpark, Informations- und Wegweisungskonzept“, Abteilung Bau und Infrastruktur Opfikon, Februar 2008).

Für die Aussenwerbung ist die Richtlinie „Aussenwerbung“, Abteilung Bau und Infrastruktur Opfikon, September 2008 anzuwenden.

## 2.7 Entsorgung

Öffentliche Sammelstellen sowie private Anlagen: siehe Verordnung über die Kehricht- und Altstoffabfuhr der Stadt Opfikon

## 2.8 Feuerwehr-Zufahrten

Boulevard Lilienthal und Vorbereich entlang der Glattparkstrasse können nicht als Feuerwehrezufahrt angerechnet werden.

Der Vorbereich der Thurgauerstrasse kann als Feuerwehrezufahrt angerechnet werden, sofern dessen Gestaltung (Abstände, Höhenprofil, Bepflanzung, Möblierung, Tragfähigkeit), den Zugangsnormalien entspricht.

Die Alleen können nur als Feuerwehrezufahrt benützt werden, wenn sie durch die Bauherrschaft partiell entsprechend angepasst werden und die Abstände der Gebäude zur Allee den Zugangsnormalien entsprechen.

Die Erschliessungsstrassen (Earhart-, Farman-, Dufaux- und Wright-Strasse) sind grundsätzlich als Feuerwehrezufahrt nutzbar, falls die Abstände der Gebäude zur Strasse den Zugangsnormalien entsprechen.

Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere nach den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien). Deren Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Die Erreichbarkeit des Gebäudes für die Feuerwehr ist Sache der Bauherrschaft. Soll eine öffentliche Anlage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Feuerwehrezufahrt bezeichnet werden, muss die Anlage den Anforderungen der Zugangsnormalien entsprechen.

## 3. Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

---

### 3.1 Empfehlung: Durchführung von Konkurrenzverfahren

Zur Erhöhung und Optimierung der städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten wird den Bauherren empfohlen, in Zusammenarbeit mit benachbarten Grundeigentümern entsprechende Konkurrenzverfahren (Studienauftrag, Ideen-, Projekt-Wettbewerb) unter Architekten mit Bezug von Landschaftsarchitekten durchzuführen.

### 3.2 Baubehörde / Baukollegium

Die Einhaltung der Richtlinien resp. die Sicherung der angestrebten Qualität werden durch die Baubehörde und das Baukollegium der Stadt Opfikon (zusammengesetzt aus externen Architekten, Planern und Baufachleuten) gewährleistet.

### 3.3 Modell

Als Hilfsmittel zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung ist ein Modell im Massstab 1:500 anzufertigen, das in ein Gesamtmodell eingesetzt werden kann. Es wird empfohlen, die Modellanfertigung unter Kostenleistung der Abteilung Bau und Infrastruktur zu übertragen. Der Kostenanteil für das Gesamtmodell wird der Bauherrschaft mit der Baubewilligung verrechnet.

### 3.4 Ausnahmen / Abweichungen

In begründeten Fällen und wenn ein öffentliches Interesse vorhanden ist, kann von den vorliegenden Richtlinien abgewichen werden.

Freiraumkonzept Glattpark, Situationsplan Gestaltungs-Richtlinien



- Freiräume**
- Grünkorridore inkl. Servitutstreifen
  - Boulevard Lilienthal (privat / öffentlich)
  - Quartierstrassen (privat / öffentlich)
  - Thurgauerstrasse, Voisin-Strasse, Glattparkstrasse (privat / öffentlich)
  - Schnittstelle mit Hamilton-Promenade

- Bauten**
- Realisiert / in Planung
  - Bestand (ausserhalb Perimeter Glattpark)

- Begrünung**
- Baumbestand (gemäss Projekt Hager):
- bestehend
  - geplant
  - Opfikerpark / öffentliche Freiräume
  - Wald

## Grünkorridore

Allgemeines	Weiche geschwungene modellierte Rasenlandschaft, Hecken von Kopfweiden und wenige Trauerweiden;  Möglichkeit der Einbindung der privaten Parzellen (Eingänge, Platzbereiche)
Materialisierung Öffentlicher Bereich („Servitutsstreifen“)	Asphaltweg mit Bundstein Andesit  Reiner Rad-/Gehweg; keine Erschliessungsfunktion, nur Notzufahrt (max. 18 t)  Entwässerung: Rasenrinne, Bachlauf und Böschungsbereich (Rasenböschung)
Übergangsbereich	Die Gestaltung eines rund 2.5m breiten Landstreifens entlang dem Servitutsstreifen richtet sich nach dem öffentlichen Bereich. der Übergangsbereich ist als Gemeinschaftsanlage vorgesehen (Stockwerkeigentum und Mietwohnungen).
Privater Bereich (zw. Übergangsbereich und Gebäudeflucht)	Offenen Charakter bewahren;  Heckenfragmente von Kopfweiden, Bäume gemäss Freiraumkonzept Glattpark  Die Gestaltung und Ausbildung der Brücken und Stege über die Rasenrinnen ist definiert Projektunterlagen können bei der Abteilung Bau und Infrastruktur bezogen werden.  Terrainanschlüsse zum Nachbarn haben fließend zu erfolgen, steile Böschungen sind nicht erlaubt.  Es darf max. 1/3 der Fläche als Belagsfläche ausgebildet werden.

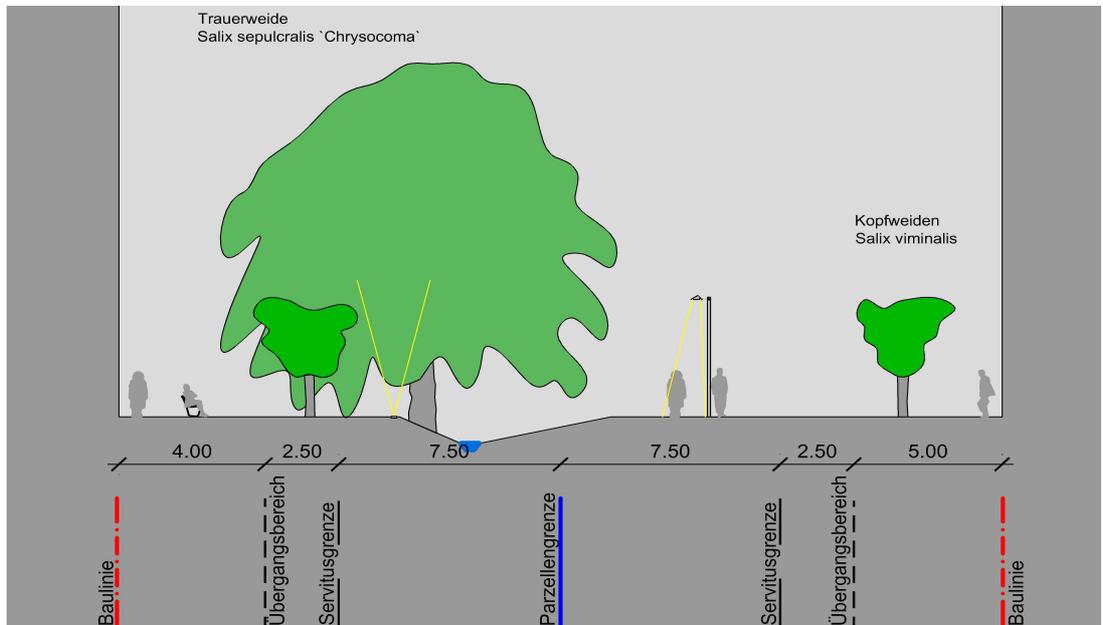
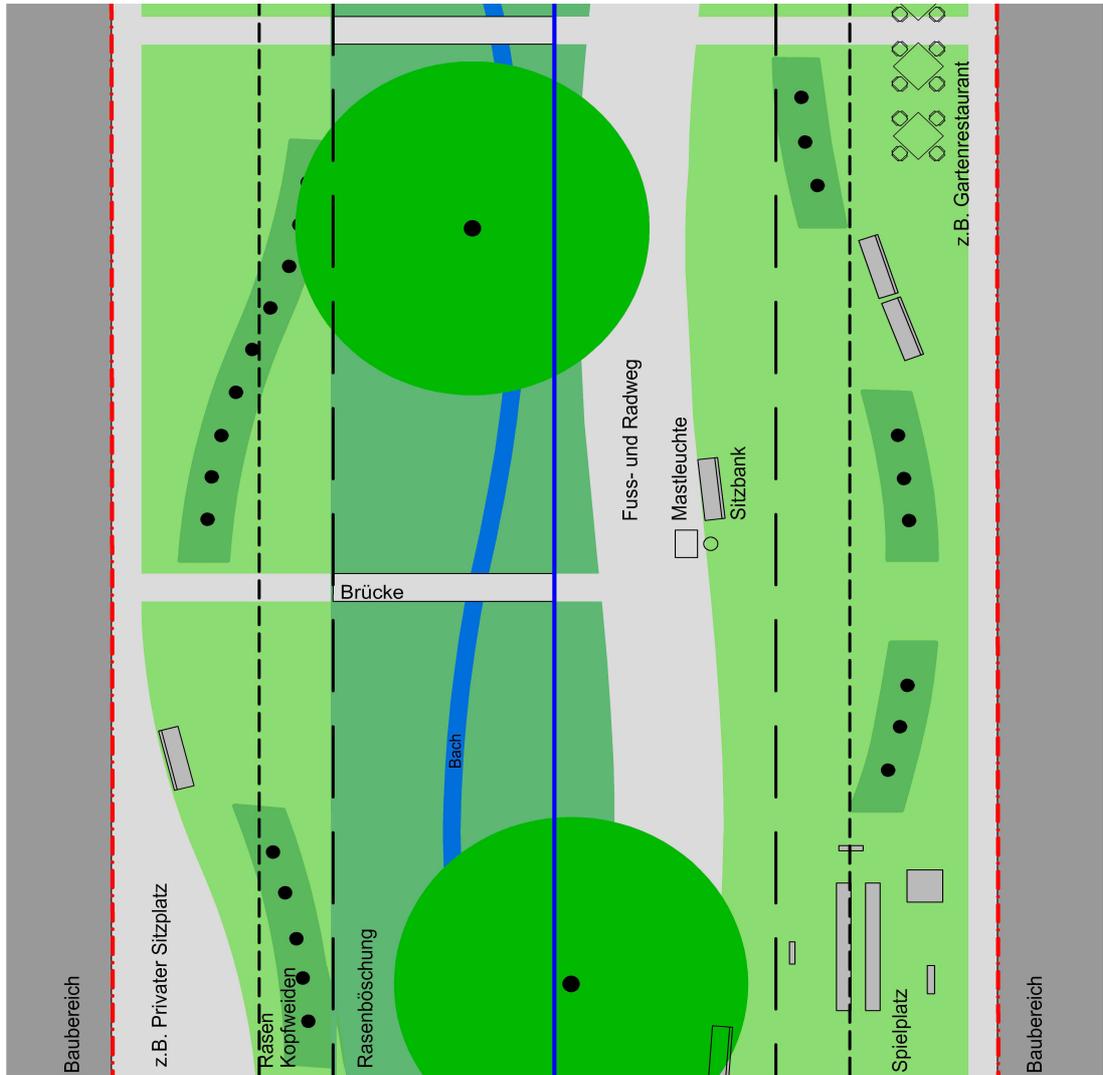


Trauerweiden (*Salix sepulcralis*, Chrysocoma)



GerinneKopfweiden (*Salix viminalis*)

Situation und Prinzipschnitt: Grünkorridor



## Boulevard Lilienthal

Allgemeines

Langgezogene Platzfläche zum Flanieren, Ausruhen, Einkaufen, Kaffeetrinken

Üppiger Baumhain mit verschiedenen schirmförmigen Ahornarten

Niveaugleicher Fahr- und Gehbereich, Asphalt

Materialisierung AB schwarz 8 mm, Wasserplatte Portugiesischer Granit, Bundstein Andesit, Randstein Granit, Baumgruben chaussiert

Öffentlicher Bereich Schmalere Mittelbereich, breiter Gehbereich

Privater Bereich (5m) Durchgängig gleicher Asphalt-Belag (von Fassade zum öffentlichen Bereich) wie im öffentlichen Strassenbereich;

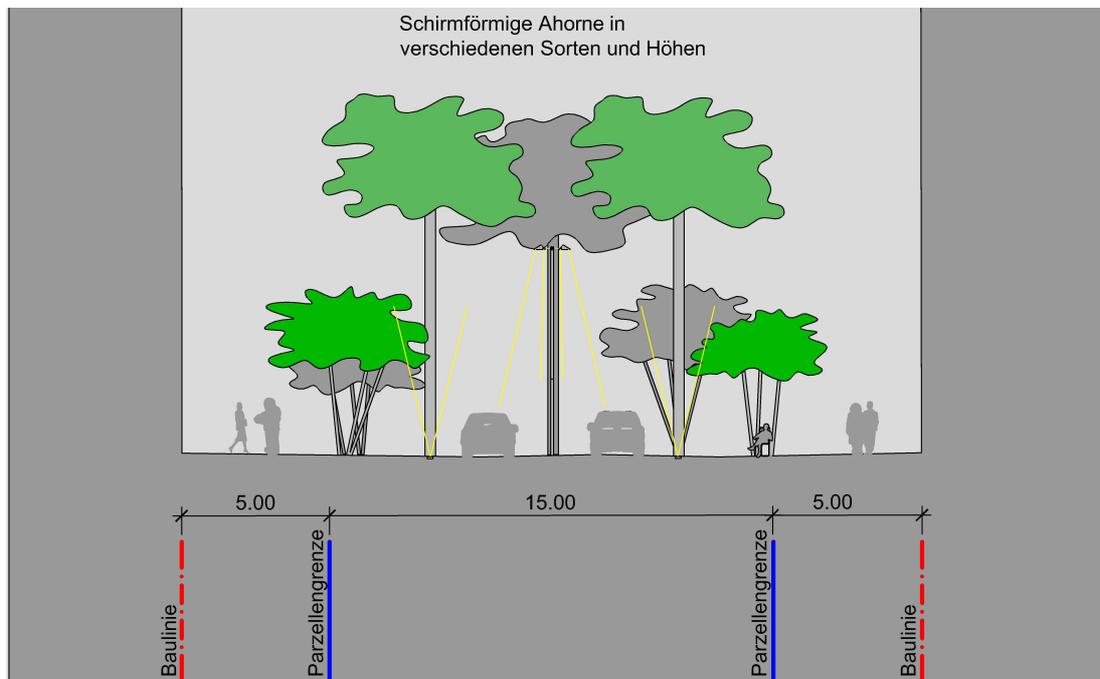
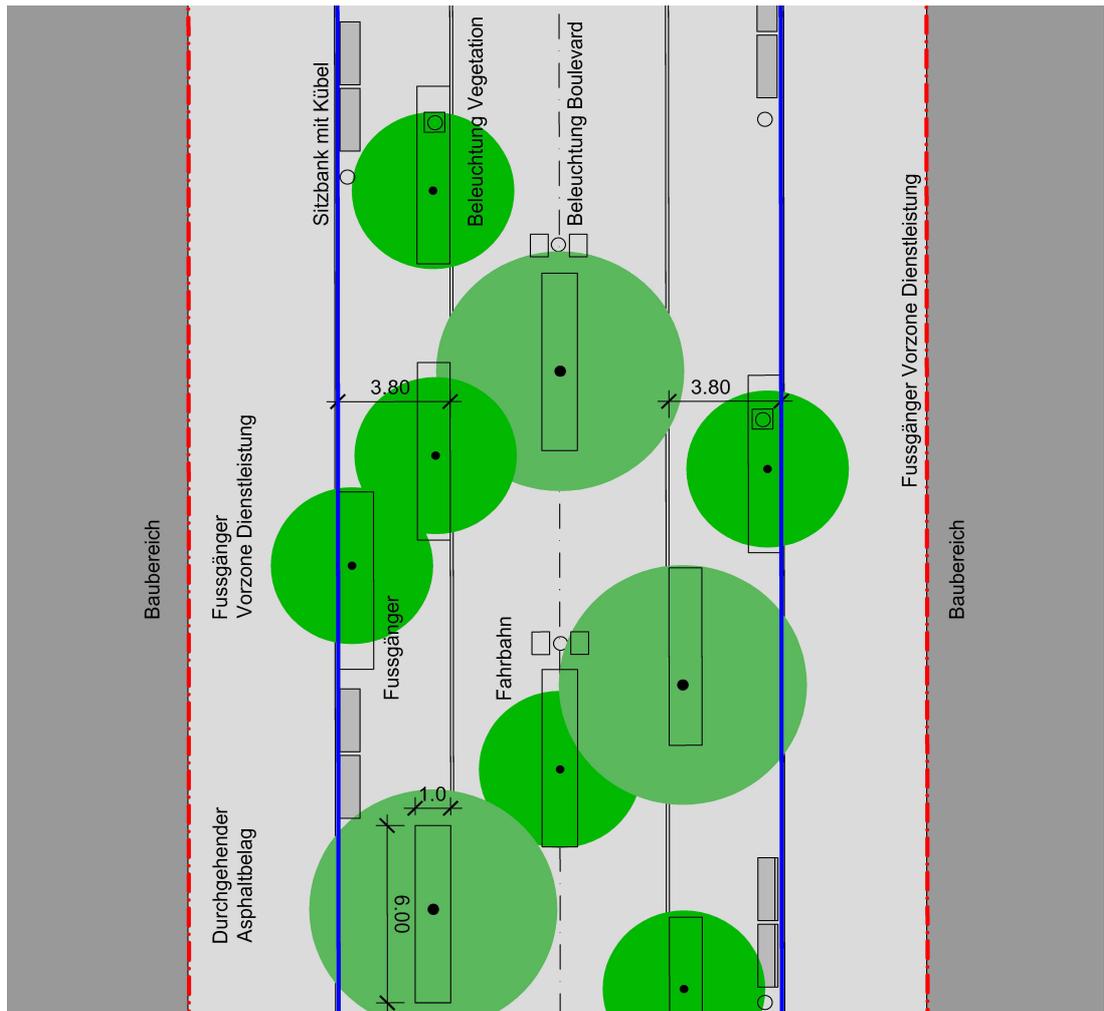
beidseitig je eine zusätzliche Baumreihe gemäss Freiraumkonzept Glattpark

Bewegliche Möblierung mit angepasster Farb- und Formgestaltung möglich; einheitliche Regelung notwendig (siehe Möblierungsempfehlungen sowie „Konzept und Richtlinien freistehender kleiner Gastrobetriebe“, Abteilung Bau und Infrastruktur Opfikon, 27. Mai 2008).



Boulevard, gebaute Situation

## Situation und Prinzipschnitt: Boulevard Lilienthal



## Quartierstrassen

Allgemeines

Durchgehende Robinien-Baumreihe auf öffentlichem Grund

Eindruck offen, einfach und funktional

Materialisierung

Siehe Boulevard Lilienthal

Öffentlicher Bereich

Einheitliche Regelung der Ausstattungen wie Veloabstellplätze, Beleuchtung, Containerplätze etc. (siehe Möblierungsempfehlung)

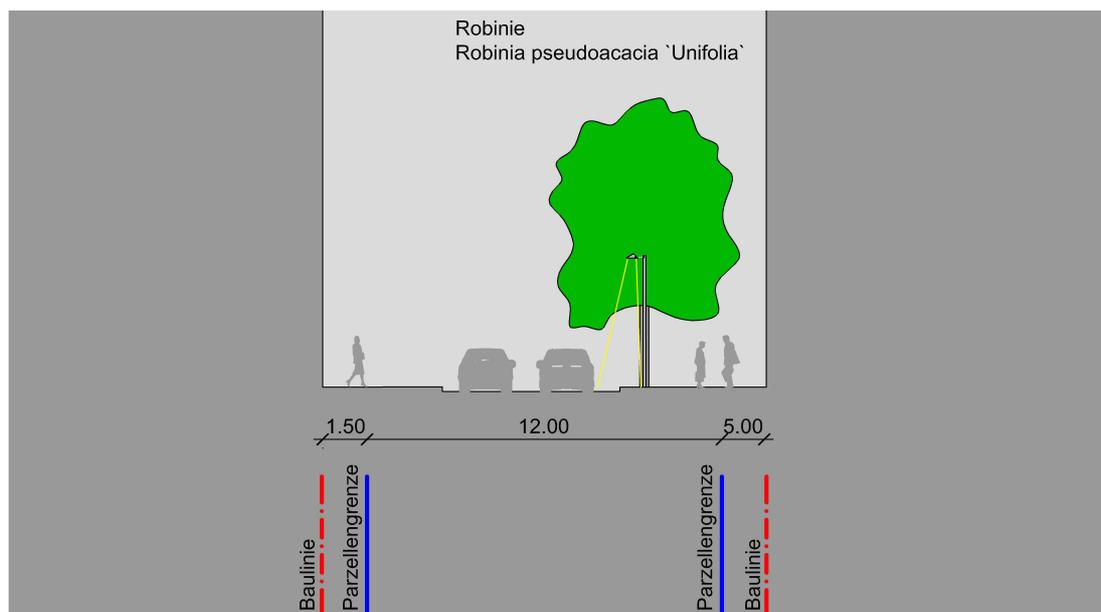
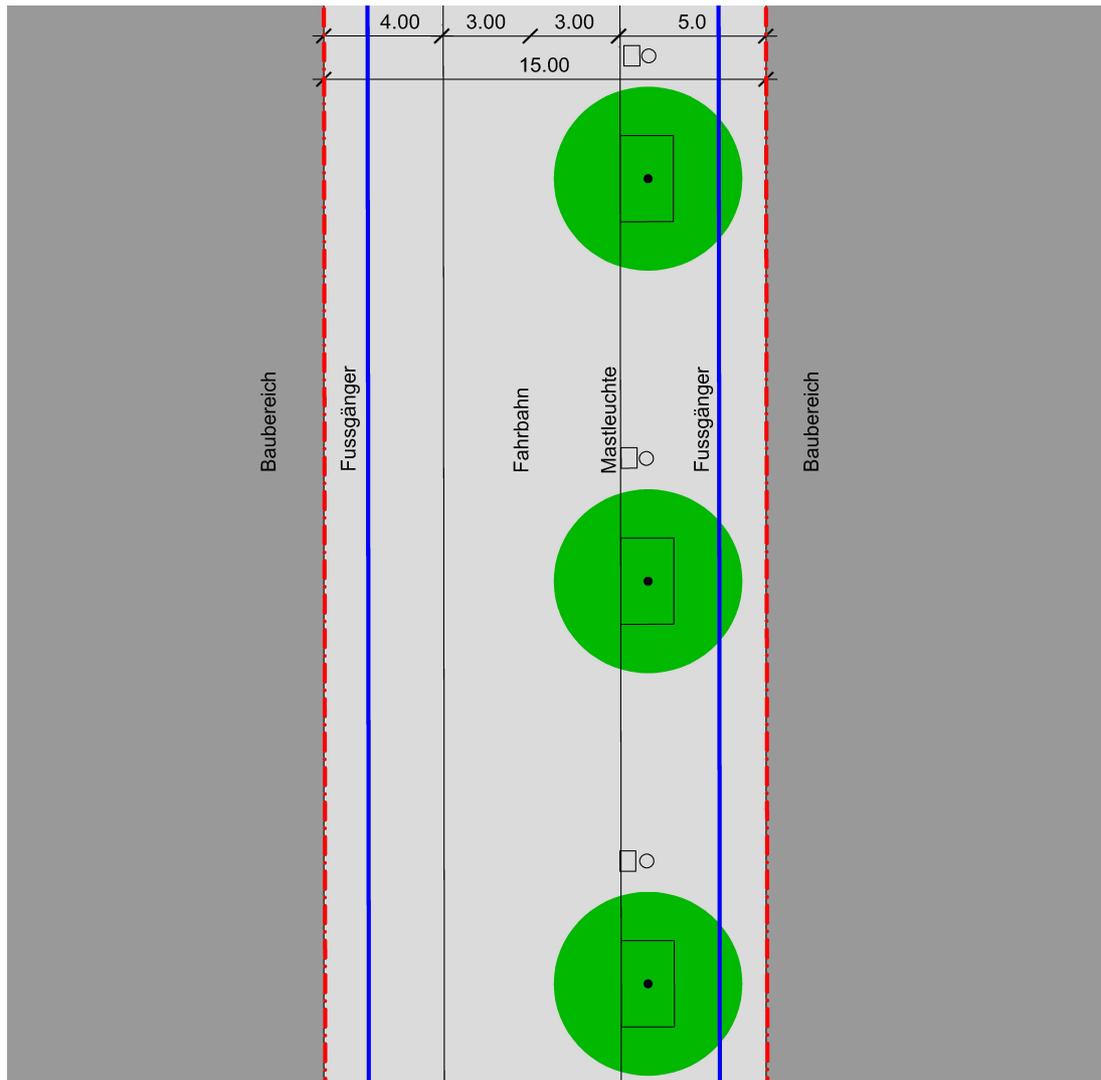
Privater Bereich

Abstimmung mit Gestaltung des öffentlichen Bereiches



Quartierstrasse, gebaute Situation

# Situation und Prinzipschnitt: Quartierstrassen



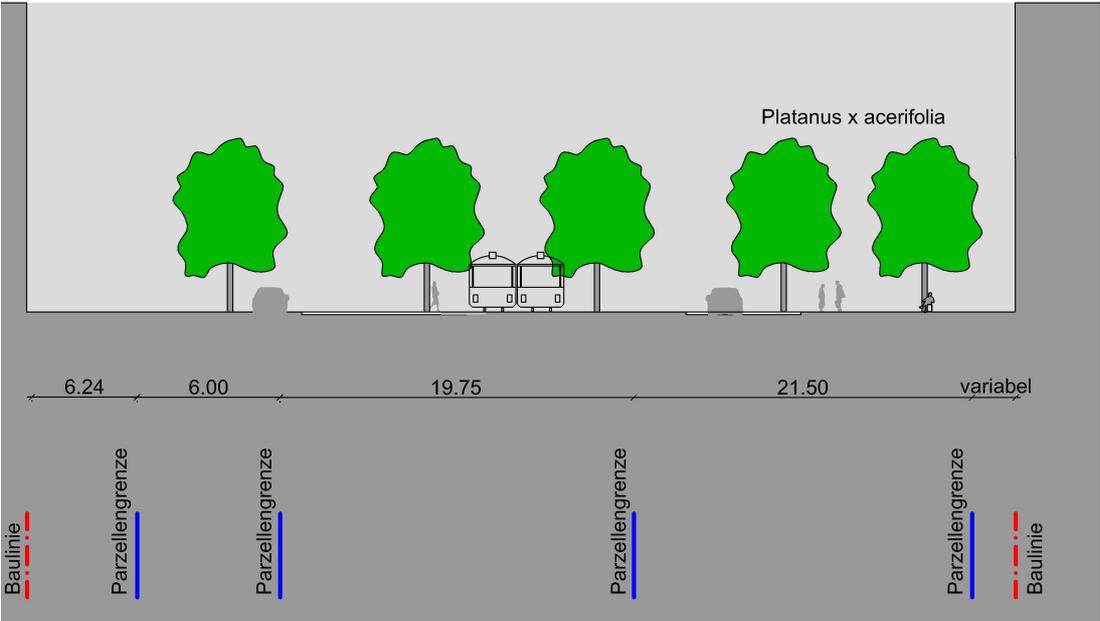
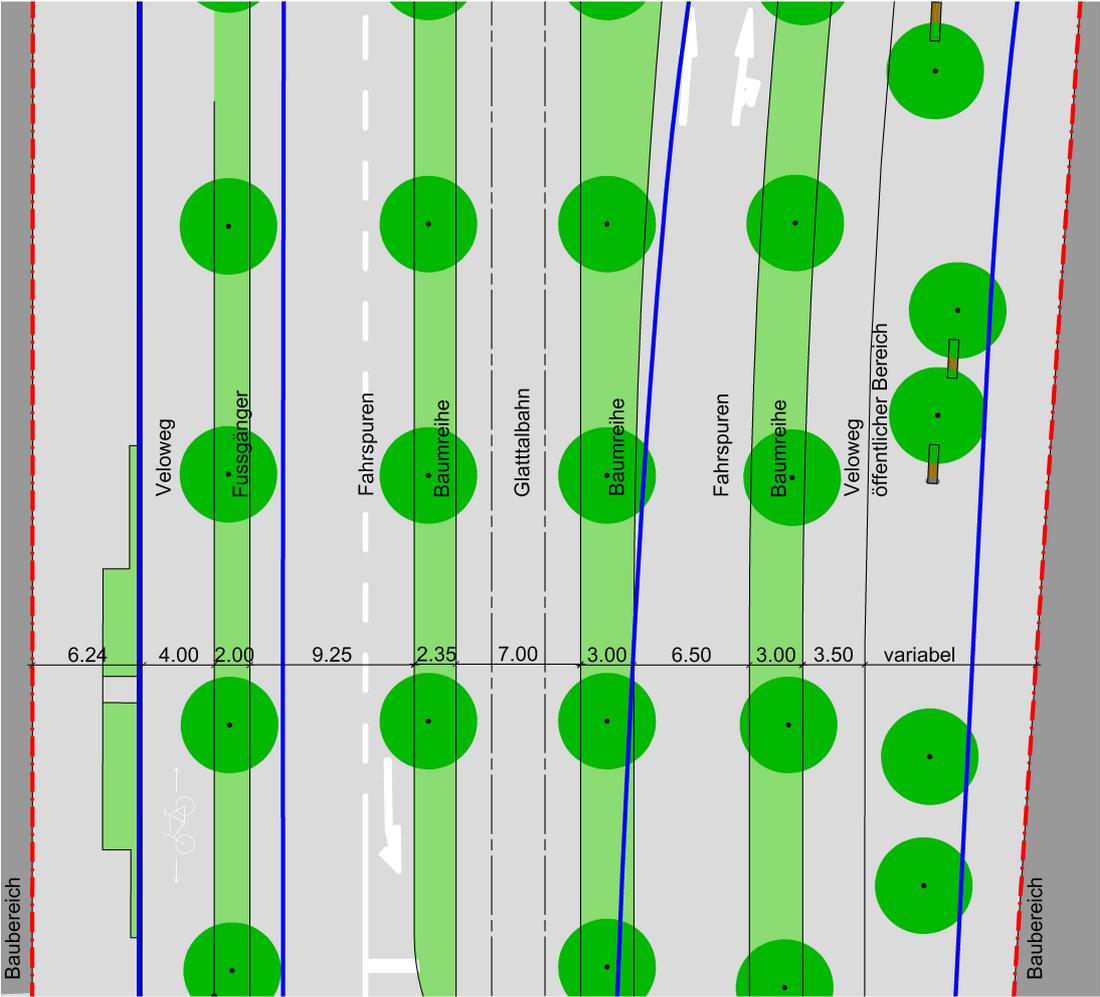
## Thurgauer- / Voisinstrasse

Allgemeines	Bezug zum Abschnitt Thurgauerstrasse Stadt Zürich: Abgestimmte Gestaltung des privaten Landstreifens zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze und dem angrenzenden öffentlichen Landstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Grenze Verkehrsraum Thurgauer-/Voisin-Strasse  Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Landstreifens zwischen Grundstücksgrenze und Grenze Verkehrsraum Thurgauer-/Voisin-Strasse  Durchgängiger Belag in Asphalt mit Sitzmöglichkeiten
Materialisierung	Belag wie Boulevard Lilienthal, jedoch Baumscheiben mit Stahleinfassung
Fuss- und Veloweg	Durchgängiger Belag in Asphalt
Öffentlicher Bereich	Markierung der Grenzlinie durch eingelassenen Pflasterstreifen
Privater Bereich	Überwindung von Höhensprüngen mittels Stufen



Thurgauer-Strasse, gebaute Situation

Situation und Prinzipschnitt: Thurgauer-/Voisinstrasse



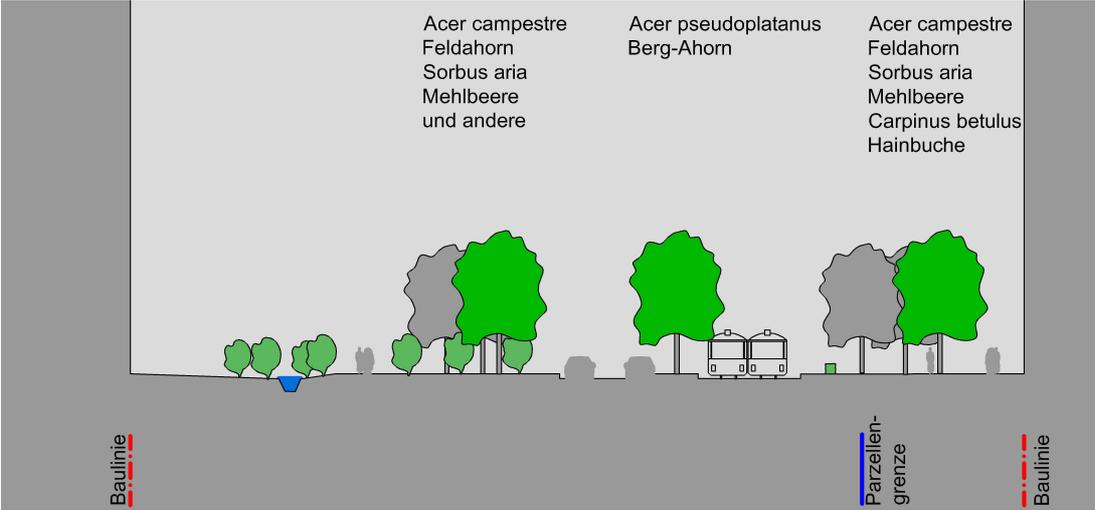
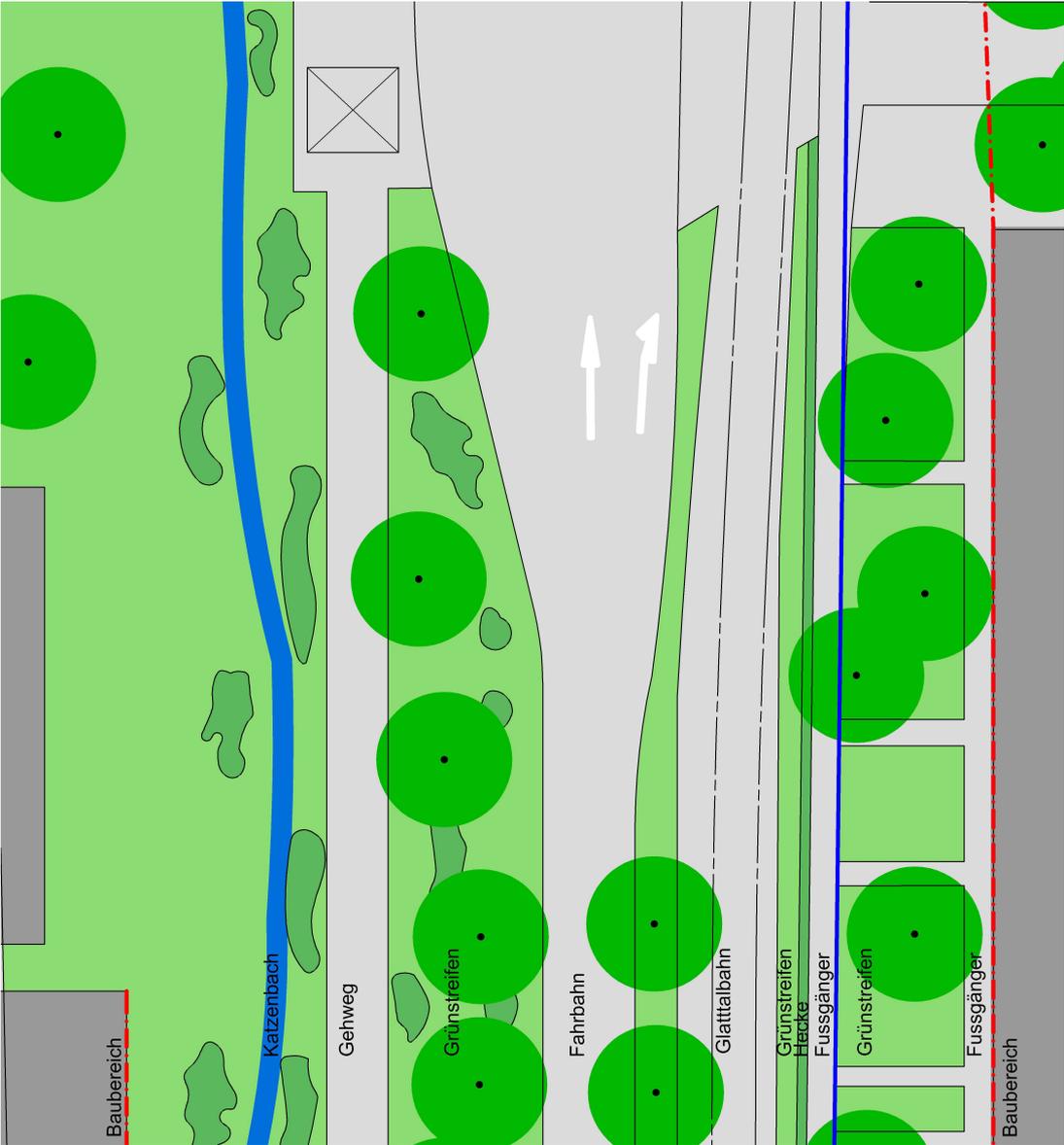
## Glattparkstrasse

Allgemeines	Gestaltung Bereich zwischen Trottoir und Fassade hat einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (minimale Privatflächen)
Materialisierung	Die Materialisierung hat sich der öffentlichen Strasse anzupassen.  Die Bepflanzung hat mit kleinkronigen, einheimischen Hochstammbäumen (Acer campestre, Sorbus aria, Carpinus betulus, u.A.) zu erfolgen.
Privater Bereich	Maximaler Versiegelungsgrad 50% im Bereich zwischen Boulevard Lilienthal und Siriusplatz  Gebäude müssen auf allgemeiner Strassenhöhe sichtbar auf dem Grund stehen.



Frei stehende Bäume links und einheimische Sträucher rechts im Bild./ Baumreihe zwischen Bahn und Strasse

Situation und Prinzipschnitt. Glattparkstrasse



Hamilton – Promenade (Bestandteil Opfikerpark)

Allgemeines

Anforderung an die Gestaltung

Durchgehende Liguster-Hecke auf öffentlichem Grund

Durchlässe von Privatgrundstücken in Abstimmung mit der Gestaltung Opfikerpark und den Überbauungen möglich.

## Alle Privatbereiche gemäss Freiraumkonzept

Allgemeines

Es sind keine privaten Nebenbauten (Gartenhäuser, Gewächshäuser, Garagen, etc.) zulässig. Gemeinschaftliche Beschattungen für Freiflächen, Pergolen, etc. sind zulässig.

Sichtschutzwände, Einzäunungen, Cheminées, Kinderspielgeräte oder ähnliche Ausstattungselemente dürfen gegenüber der Gesamtüberbauung nicht störend in Erscheinung treten.

## Gebiete mit Zeilenbebauung (Art. 9 bis SBV und Plan 3 SBV)

Gebiete innerhalb der Wohnzeilen (halböffentlicher Bereich)

In den Aussenräumen zwischen den Ost-West verlaufenden Wohnzeilen sind folgende Regeln einzuhalten:

Es dürfen keine breitkronigen Grossbäume gepflanzt werden. Der Einsatz von mittelkronigen (-15m) Bäumen ist zum Schutz der Durchsichten zum Opfikerpark und See einzuhalten.

Private Nebenbauten (Gartenhäuser, Gewächshäuser, Garagen, Unterstände für Fahrräder, Motorräder, Beschattungen für Gemeinschaftsflächen, Pergolen, etc.) dürfen die Durchsicht nicht behindern.

Hauszugänge, Erschliessung

Hauszugänge sind mit minimalen Rampen und Treppen auszubilden; Mauern und Geländer sind auf ein Minimum zu beschränken.

Pro Überbauung sind einheitliche Beläge zu verwenden.

## Möblierungsempfehlungen

### Absperrpfosten / Anfahrschutz Bäume



Absperrpfosten Typ `Toro`, Firma Hess, Farbe Anthrazit

Anfahrschutz Sonderanfertigung, Metall feuerverzinkt, Anthrazit pulverbeschichtet

### Beleuchtung

Im Bereich der Quartierstrassen und der Grünkorridore werden Mastleuchten in Höhe 5 m gesetzt, mit Ausnahme der Wendehammer, dort werden sie eine Höhe von 8 m haben.

Der Boulevard soll von 6 m hohen Doppelmastleuchten ausgeleuchtet werden.

Einzelne Bäume im Bereich der Grünkorridore und des Boulevards werden mit Bodenstrahlern hervorgehoben.



### Trinkbrunnen

Die Aussenhülle besteht aus feuerverzinktem Stahl und ist in Anthrazit einbrennlackiert.

Die schief liegende, innere Fläche und die Düse sind aus Chromstahl.



## Boulevardcafé

Die Möblierung der Boulevardcafés kann unterschiedlich ausfallen.  
Wenn Sonnenschirme aufgestellt werden, sollten sie die gleiche Stofffarbe haben und werbefrei sein, um ein geordnetes Strassenbild zu erhalten.  
Sonnenschirmständer sind abbaubar vorzusehen.



Sonnenschirm mit weissem Stoff, z.B. Typ `Piazzino` / Schirmständer abbaubar, z.B. Typ `Schirmsockel aus Metall`, Firma Glatz

## Veloabstellplätze



Velounterstand Typ `Pilo`, Firma Velopa

## Brücken und Stege



## Sitzbank

Typ: `la superfine`  
Firma: miramondo  
Lieferant: GTSM Magglingen

Masse: 1950x720x770 mm  
Material: Hochdrucklaminat aus Naturfaser-  
platten, feuerverzinkter Stahlrahmen  
mit Teflonbeschichtung  
Farbe: `fumo`



### Abfallbehälter

Typ: Public Bin  
Firma: Burri public elements AG

Material: Stahl feuerverzinkt, duplexlaktiert  
in Anthrazit, Befestigung an Pfosten,  
Fuss einbetoniert  
Farbe: Anthrazit



### Robidog

Typ: `1001`  
Firma: Robidog AG  
T 033 336 75 00  
Masse: 950x485x300 mm  
Material: Metall feuerverzinkt, lackiert,  
Befestigung auf Säule, Fuss einbetoniert  
Farbe: Anthrazit (Sonderanfertigung)

